

## 第一部分 土地基础知识

### 一、土地概念

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地的内涵、基本特征及类型的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 土地的定义

###### (1) 土地的内涵

###### (2) 不同学科对土地的定义

##### 2. 土地的特性

###### (1) 土地的自然特性

###### (2) 土地的经济特性

##### 3. 土地的功能

##### 4. 我国土地资源的特点

#### (三) 考试基本要求

掌握：土地的基本内涵，土地的主要特性；

熟悉：土地的功能，不同学科对土地的定义；

了解：我国土地资源的特点。

### 二、土地的分类

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地类别及其特点的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 土地的基本类别

###### (1) 耕地

###### 1) 水田

###### 2) 水浇地

###### 3) 旱地

###### (2) 园地

###### 1) 果园

###### 2) 茶园

###### 3) 其他园地

###### (3) 林地

###### 1) 有林地

###### 2) 灌木林地

###### 3) 其他林地

###### (4) 草地

###### 1) 天然牧草地

###### 2) 人工牧草地

###### 3) 其他草地

###### (5) 商服用地

###### 1) 批发零售用地

###### 2) 住宿餐饮用地

###### 3) 商务金融用地

###### 4) 其他商服用地

###### (6) 工矿仓储用地

- 1) 工业用地
- 2) 采矿用地
- 3) 仓储用地
- (7) 住宅用地
  - 1) 城镇住宅用地
  - 2) 农村宅基地
- (8) 公共管理与公共服务用地
  - 1) 机关团体用地
  - 2) 新闻出版用地
  - 3) 科教用地
  - 4) 医卫慈善用地
  - 5) 文体娱乐用地
  - 6) 公共设施用地
  - 7) 公园与绿地
  - 8) 风景名胜设施用地
- (9) 特殊用地
  - 1) 军事设施用地
  - 2) 使领馆用地
  - 3) 监狱场所用地
  - 4) 宗教用地
  - 5) 殡葬用地
- (10) 交通运输用地
  - 1) 铁路用地
  - 2) 公路用地
  - 3) 街巷用地
  - 4) 机场用地
  - 5) 港口码头用地
  - 6) 管道运输用地
- (11) 水域及水利设施用地
  - 1) 河流水面
  - 2) 湖泊水面
  - 3) 水库水面
  - 4) 坑塘水面
  - 5) 沿海滩涂
  - 6) 内陆滩涂
  - 7) 沟渠
  - 8) 水工建筑用地
  - 9) 冰川及永久积雪
- (12) 其他土地
  - 1) 设施农用地
  - 2) 田坎
  - 3) 盐碱地
  - 4) 沼泽地
  - 5) 沙地

## 6) 裸地

## 2. 主要类别土地的特征

- (1) 商服用地的特征
- (2) 居住用地的特征
- (3) 工业用地的特征
- (4) 交通运输用地的特征
- (5) 农用地的特征

## 3. 我国主要类别土地的利用方式

## (三) 考试基本要求

掌握：土地的基本类别及我国土地的分类；

熟悉：主要类别土地的特征；

了解：我国主要类别土地的利用方式。

## 三、土地实体及特征

## (一) 考试目的

测试应考人员对土地实体及特征的理解与掌握程度。

## (二) 考试范围

- 1. 土地实体的构成
- 2. 土壤类别及特征
- 3. 地质条件及特征
- 4. 土地基础设施类型及特征
- 5. 主要地上物作物种类及特征
- 6. 地下空间及特征
- 7. 土地污染种类及特征

## (三) 考试基本要求

掌握：土地实体的构成、土壤类别、地质条件类别、土地基础设施类型；

熟悉：不同类别土壤特征、不同类别地质条件特征、不同类别土地基础设施特征、主要地上物作物种类及特征、地下空间及特征；

了解：土地污染种类及特征。

## 四、土地权利及制度

## (一) 考试目的

测试应考人员对土地权利制度的理解与掌握程度。

## (二) 考试范围

- 1. 土地产权概念
- 2. 土地产权的种类
- 3. 我国土地所有权制度
  - (1) 土地所有权的含义
  - (2) 国有土地所有权的权能及范围
  - (3) 集体土地所有权的权能及范围
- 4. 我国土地使用权制度
  - (1) 土地使用权的含义
  - (2) 国有土地使用权的种类及其权能
  - (3) 集体土地使用权的权能
- 5. 土地他项权利制度
  - (1) 土地抵押权的含义及抵押的范围

- (2) 土地租赁权的含义
- 6. 主要国家和地区的土地制度
  - (1) 美国
  - (2) 英国
  - (3) 德国
  - (4) 日本
  - (5) 中国香港
  - (6) 中国台湾
- (三) 考试基本要求

掌握：土地产权的概念及种类、土地所有权制度和土地使用权制度；

熟悉：国有土地所有权、使用权，集体土地所有权、使用权；土地他项权利制度；

了解：主要国家和地区的土地制度。

## 第二部分 土地管理知识

### 一、土地管理概念

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地管理基本概念、基本内容的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

- 1. 土地管理的内涵
  - (1) 土地管理的目的
  - (2) 土地管理的性质
  - (3) 土地管理的职能
  - (4) 土地管理的方法
- 2. 土地管理的任务
  - (1) 维护土地权益
  - (2) 保护土地资源
  - (3) 合理利用土地
  - (4) 规范土地利用行为
  - (5) 健全土地管理制度
- 3. 土地管理的原则
  - (1) 依法管理原则
  - (2) 统一管理原则
  - (3) 维护社会主义土地公有制原则
  - (4) 充分合理利用和保护土地原则
- 4. 土地管理的主要内容
  - (1) 土地法规与政策的制定
  - (2) 地籍管理
  - (3) 土地规划和土地用途管制
  - (4) 耕地保护
  - (5) 农用地转用和土地征收征用
  - (6) 土地供应和市场管理
  - (7) 土地执法与监察
- 5. 我国土地管理机构的设置

## 6. 土地管理与可持续发展的关系

## 7. 新中国成立以来我国土地管理的演变历程

(1) 1949～1961 年，重要法律《农村人民公社工作条例》

(2) 1962～1986 年，重要法律《中华人民共和国土地管理法》

(3) 1987～1990 年，重要法律《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

(4) 1990 年以后

### (三) 考试基本要求

掌握：土地管理的内涵，土地管理的目的；

熟悉：我国土地管理的任务、内容、原则；

了解：土地管理与可持续发展的关系，新中国成立以来土地管理的演变历程、土地管理机构

## 二、地籍管理

### (一) 考试目的

测试应考人员对地籍管理基本概念和内容体系的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

#### 1. 地籍概念

#### 2. 地籍分类

(1) 按功能分类：税收地籍、产权地籍、多用途地籍(现代地籍)

(2) 按建立时序分类：初始地籍、日常地籍

(3) 按所记载的对象分类：城镇地籍、农村地籍

(4) 按表现形式分类：常规地籍、数字地籍

#### 3. 地籍管理概念

(1) 地籍管理的定义

(2) 地籍管理的核心

#### 4. 地籍管理原则

(1) 必须有国家制度体系作保障

(2) 保证地籍资料的连续性、系统性和现势性

(3) 保证地籍资料的可靠性和精确性

(4) 保证地籍资料的概括性和完整性

#### 5. 我国地籍管理的内容

##### (1) 土地调查

1) 土地利用现状调查

2) 地籍调查

3) 土地条件调查

##### (2) 土地登记

1) 土地登记的类型

2) 土地登记的程序

3) 土地他项权利登记的内容及特点

4) 土地登记代理的概念及有关要求

(3) 土地登记信息公开查询

(4) 土地权利制度建设

(5) 权属争议调处

1) 土地权属争议的种类

2) 土地权属争议调处的受理范围和管辖

- 3) 土地权属争议调处的程序
- (6) 土地利用动态遥感监测
- (7) 土地统计
  - 1) 土地统计概念
  - 2) 土地统计的对象
  - 3) 土地统计的任务
- (8) 地籍信息系统管理
- 6. 地籍管理的任务
- 7. 地籍档案管理的基本要求
- 8. 我国地籍的产生和历史发展

### (三) 考试基本要求

掌握：地籍的概念和分类，地籍管理的概念和原则，我国地籍管理的内容；

熟悉：地籍管理的任务，地籍档案管理的基本要求；

了解：我国地籍的产生和历史发展。

## 三、土地规划管理

### (一) 考试目的

测试应考人员对土地规划管理的概念和内容的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

- 1. 土地规划的概念与类型
- 2. 土地规划的作用
  - (1) 控制作用
  - (2) 协调作用
  - (3) 组织和监督
- 3. 影响土地利用的因素
  - (1) 自然因素
  - (2) 经济因素
  - (3) 制度因素
- 4. 土地可持续利用的准则
  - (1) 生产性准则
  - (2) 保护性准则
  - (3) 社会可接受性准则
  - (4) 安全性准则
  - (5) 经济可行性准则
- 5. 土地用途管制制度的概念
- 6. 土地用途管制的作用和意义
- 7. 土地用途管制的内容
  - (1) 按用途对土地进行分类
  - (2) 土地利用总体规划规定土地用途
  - (3) 土地登记注明土地用途
  - (4) 土地用途变更实行审批
  - (5) 对不按照规定的土地用途使用土地的行为进行处罚
- 8. 土地利用总体规划的概念
- 9. 土地利用总体规划的意义
- 10. 土地利用总体规划编制原则

(1) 严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地

(2) 提高土地利用率

(3) 统筹安排各类、各区域用地

(4) 保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用

(5) 占用耕地与开发复垦补充耕地相平衡

#### 11. 土地利用总体规划的内容

(1) 确定区域内土地利用规划目标和土地利用基本方针

(2) 确定土地利用结构和各行业用地指标

(3) 进行土地利用空间布局

(4) 划分土地利用区并规定土地用途和使用规则

(5) 将土地利用总体规划的主要规划控制指标按行政辖区进行分解

(6) 制订规划管理保障政策和实施措施

#### 12. 土地利用总体规划编制程序

(1) 准备阶段

(2) 调研阶段

(3) 编制和调整方案阶段

(4) 规划审批和公布实施阶段

#### 13. 土地利用总体规划的评审、报批、修改

(1) 土地利用总体规划评审的内容

(2) 土地利用总体规划的审批程序和权限

(3) 土地利用总体规划的修改权限

#### 14. 土地利用专项规划

(1) 土地利用专项规划的概念

(2) 土地利用专项规划的特点

(3) 土地利用专项规划的类型

#### 15. 土地利用详细规划

(1) 土地利用详细规划的概念

(2) 土地利用详细规划的类型

#### 16. 土地利用规划实施与管理的途径

(1) 编制与实施土地利用计划

(2) 建立实施规划的领导责任制

(3) 实行规划公告制度

(4) 建立建设项目用地的规划审查制度

(5) 加强对城市和村镇规划中建设用地规模的审核

(6) 严格土地利用规划的修改

(7) 强化土地利用规划实施的监察管理

#### 17. 土地规划与其他规划的关系

#### 18. 土地利用计划

(1) 土地利用计划的概念

(2) 土地利用计划编制的主要内容

(3) 土地利用年度计划编制的任务与管理措施

#### (三) 考试基本要求

掌握：土地用途管制及土地利用总体规划的概念、目的、作用和内容；

熟悉：土地利用专项规划及土地利用详细规划的概念和内容；

了解：其他土地专项规划的概念和内容，土地规划与其他规划的关系。

#### 四、耕地保护与土地整理

##### (一) 考试目的

测试应考人员对耕地保护与土地整理基本概念、基本内容的理解与掌握程度。

##### (二) 考试范围

###### 1. 耕地保护的重要性

- (1) 耕地保护关系到国家粮食安全
- (2) 耕地保护事关我国经济社会可持续发展
- (3) 耕地保护事关我国社会稳定
- (4) 耕地保护对生态环境保护具有重要作用

###### 2. 耕地保护的责任目标考核制度

###### 3. 耕地保护管理的主要内容

###### 4. 基本农田保护

- (1) 基本农田概念
- (2) 基本农田保护概念
- (3) 基本农田保护区概念
- (4) 基本农田保护区划定的原则
- (5) 基本农田保护区划定的程序

###### 5. 耕地占补平衡

- (1) 耕地占补平衡的含义
- (2) 耕地占补平衡有关制度的内容
- (3) 耕地占补平衡中补充耕地数量按等级折算的内容

###### 6. 土地整理

- (1) 土地整理概念
- (2) 土地整理的类别
- (3) 我国现阶段土地整理的主要内容
- (4) 我国土地整理的发展历程及现状

###### 7. 土地复垦概念

##### (三) 考试基本要求

掌握：耕地保护与土地整理的内涵、基本内容；

熟悉：基本农田保护、耕地占补平衡、土地整理的基本要求；

了解：我国耕地保护土地整理的发展历程及现状。

#### 五、农用地转用与征地管理

##### (一) 考试目的

测试应考人员对农用地转用与征地管理知识的理解与掌握程度。

##### (二) 考试范围

###### 1. 农用地转用概念

###### 2. 农用地转用的依据

- (1) 土地利用总体规划
- (2) 土地利用年度计划
- (3) 建设用地供应政策

###### 3. 农用地转用的批准权限

- (1) 国务院的批准权限
- (2) 省级人民政府的批准权限



4. 农用地转用的审批程序
5. 土地征收和征用概念
6. 征地行为的特征
  - (1) 政府行为
  - (2) 补偿性
  - (3) 强制性
  - (4) 权属转移性
  - (5) 必须依法批准
  - (6) 征地行为的公开性
7. 土地征收补偿和安置的内容
  - (1) 土地补偿费
  - (2) 安置补助费
  - (3) 青苗和地上附着物的补偿费
  - (4) 土地征收补偿费的支付和管理
8. 土地征收方案的编制与审核
9. 土地征收程序
  - (1) 拟定土地征收方案
  - (2) 审查报批和公告
  - (3) 制定补偿和安置方案
  - (4) 组织实施
- (三) 考试基本要求

掌握：农用地转用与征地管理的内涵、基本内容；

熟悉：农用地转用的依据、条件、批准权限，征地安置补偿的内容和基本要求；

了解：我国征地改革的方向与目标。

## 六、建设用地供应管理

### (一) 考试目的

测试应考人员对建设用地供应管理知识的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

1. 建设用地供应概念
2. 国有建设用地划拨供应
  - (1) 划拨供应概念
  - (2) 划拨供应的条件
3. 国有建设用地出让供应
  - (1) 国有土地使用权出让概念
    - 1) 出让主体
    - 2) 出让客体
    - 3) 出让年限
  - (2) 国有土地使用权出让的方式
    - 1) 协议出让
    - 2) 招标出让
    - 3) 拍卖出让
    - 4) 挂牌出让
4. 国有建设用地供应的基本条件
  - (1) 符合规划

- (2) 符合国家的土地供应政策
- (3) 符合建设用地标准和集约利用的要求
- (4) 划拨方式供地的必须符合法定的划拨用地条件
- (5) 新增建设用地必须符合农用地转用和征收条件

#### 5. 国有建设用地供地标准

#### 6. 国有建设用地审查报批管理

##### (1) 用地预申请

##### (2) 用地申请

##### (3) 农用地转用方案

##### (4) 补充耕地方案

##### (5) 征收土地方案

##### (6) 建设项目用地呈报说明书

#### 7. 国有建设用地供地程序

#### 8. 国有建设用地供应法律文书的主要内容

##### (1) 土地有偿使用合同的主要内容

##### (2) 《建设用地批准书》的主要内容

##### (3) 《国有土地划拨决定书》的主要内容

#### 9. 农村集体建设用地供应范围

##### (1) 兴办乡镇企业使用本集体经济组织所有的土地

##### (2) 农村村民建住宅使用本集体所有的土地

##### (3) 乡(镇)村公共设施和公益事业建设使用农民集体所有的土地

#### 10. 乡(镇)建设用地供应审批内容及基本程序

#### 11. 建设用地节约集约利用评价

#### 12. 开发区土地集约利用评价

#### (三) 考试基本要求

掌握：建设用地供应管理概念，国有建设用地供应管理的方式、程序、基本条件、报批管理和法律文书；

熟悉：国有建设用地供应的标准，农村集体建设用地供应范围；

了解：开发区用地评价的内容和程序，乡(镇)建设用地供应审批内容及基本程序。

### 七、土地市场交易与监管

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地市场交易与监管知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 土地市场概念

##### (1) 狭义的土地市场

##### (2) 广义的土地市场

##### (3) 土地市场的主体和客体

##### 2. 土地市场的特点

##### 3. 土地市场的分类

##### 4. 土地市场的功能

##### 5. 土地市场的运行机制

##### 6. 我国土地市场的现状

##### 7. 土地市场管理的内容

##### (1) 土地市场供需调控的意义

- (2) 土地市场供需调控的原则
- (3) 土地市场供需调控的主要内容
- (4) 土地市场供需调控的措施
- (5) 土地市场的微观管理

## 8. 土地使用权转让

- (1) 土地使用权转让的概念
- (2) 土地使用权转让的条件
- (3) 土地使用权转让的方式

### 1) 土地使用权出售

### 2) 土地使用权交换

### 3) 土地使用权赠与

## 9. 土地使用权抵押的概念和条件

## 10. 土地使用权租赁的概念

## 11. 我国土地市场的发展过程

### (三) 考试基本要求

掌握：土地市场概念、特点、分类，监管调控的内容，土地使用权转让概念和内容，土地使用权抵押概念和条件；

熟悉：土地市场的功能、运行机制，土地使用权租赁的概念；

了解：我国土地市场现状与发展过程。

## 八、地价管理

### (一) 考试目的

测试应考人员对地价管理知识的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

#### 1. 地价管理的目的

#### 2. 地价管理的措施

##### (1) 提供地价信息

##### (2) 制订地价标准

##### (3) 宏观调控地价水平

##### (4) 监管土地估价行业

#### 3. 地价管理的内容

##### (1) 公布基准地价、标定地价

##### (2) 建立土地价格评估制度

##### (3) 制定协议出让国有土地使用权最低限价

##### (4) 建立土地交易价格申报制度

##### (5) 政府行使优先购买权

#### 4. 城镇基准地价与标定地价

##### (1) 基准地价概念

##### (2) 基准地价的作用

##### (3) 基准地价的表现形式

##### (4) 标定地价概念与作用

#### 5. 城市地价动态监测

##### (1) 城市地价动态监测概念

##### (2) 城市地价动态监测的目的与作用

#### 6. 土地估价行业行政管理

- (1) 土地估价行业行政管理的主要规章制度
- (2) 土地评估机构和从业人员的执业情况监管
- (3) 土地估价师资格考试与认证
- (4) 指导和监督土地估价行业协会工作

#### 7. 基于政府管理的地价体系

#### 8. 我国土地价格管理发展历程

#### (三) 考试基本要求

掌握：地价管理的目的、措施、内容，城镇基准地价与标定地价；

熟悉：城市地价动态监测，土地估价行业行政管理，基于政府管理的地价体系；

了解：我国土地价格管理发展历程。

### 九、土地执法监察

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地执法监察知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

- 1. 土地执法监察的内涵
- 2. 土地违法行为及处罚
  - (1) 非法转让土地
  - (2) 破坏耕地
  - (3) 非法占用土地
  - (4) 农村村民非法占用土地建住宅
  - (5) 非法批地
  - (6) 其他违法行为
- 3. 土地执法监察的内容
- 4. 土地执法监察的意义

#### (三) 考试基本要求

掌握：土地执法监察的内涵，土地违法行为及处罚；

熟悉：土地执法监察的内容；

了解：土地执法监察的意义。

## 第三部分 地价理论

### 一、土地价格的概念

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地价格理论的基本内涵、基本特征及类型的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

- 1. 土地价格概念
  - (1) 土地价格的内涵与外延
  - (2) 我国土地价格的形式
- 2. 土地价格的主要特征
  - (1) 土地价格是权益价格
  - (2) 土地价格不由生产成本决定
  - (3) 土地价格主要由土地需求决定
  - (4) 土地价格呈上升趋势
  - (5) 土地价格具有明显的地域性
- 3. 土地价格的类型

(1)按土地权利分类:土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他项权利价格

(2)按土地价格形成方式分类:交易价格、理论价格、评估价格等

(3)按政府管理手段分类:申报地价、公告(示)地价等

(4)按土地价格表示方法分类:土地总价格、单位面积价格、楼面地价等

(5)按土地的存在形态分为:生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格

(6)按土地交易的方式分为:拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格

(7)按土地价格使用目的分为:买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等

(8)其他一些划分方法形成的土地价格

4. 我国土地价格的主要类型

5. 我国土地价格理论的发展历史

(三)考试基本要求

掌握:土地价格的定义,土地价格主要特征和我国土地价格的内涵;

熟悉:不同分类方式下的土地类别,我国土地价格的主要类型及土地价格的影响因素;

了解:我国土地价格理论的发展历史。

二、土地价格影响因素

(一)考试目的

测试应考人员对土地价格影响因素的种类、特点的理解与掌握程度。

(二)考试范围

1. 主要地价影响因素

2. 主要地价影响因素的作用规律

3. 不同用途地价影响因素的特点

(三)考试基本要求

掌握:主要地价影响因素的种类;

熟悉:主要地价影响因素的作用规律,不同用途地价影响因素的特点。

三、地租理论

(一)考试目的

测试应考人员对地租理论的理解与掌握程度。

(二)考试范围

1. 地租概念

2. 马克思地租理论

(1)级差地租

(2)绝对地租

(3)垄断地租

(4)矿山地租

(5)建筑地段地租

3. 新古典城市地租理论

4. 地租与地价的关系

5. 地租理论在土地估价中的应用

(三)考试基本要求

掌握:地租的定义,地租与地价的关系,我国土地价格的内涵;

熟悉:马克思主要地租理论,新古典城市地租理论;

了解:地租理论在土地估价中的应用。

#### 四、区位理论

##### (一) 考试目的

测试应考人员对区位理论的理解与掌握程度。

##### (二) 考试范围

###### 1. 区位概念

###### (1) 区位的定义

###### (2) 区位的实质

###### 2. 区位的影响因素

###### 3. 几种主要的区位论

###### (1) 农业区位论

###### (2) 工业区位论

###### (3) 中心地理论

###### 4. 区位理论在土地估价中的作用

##### (三) 考试基本要求

掌握：区位概念，区位的影响因素；

熟悉：几种主要的区位论；

了解：区位理论在土地估价中的作用。

#### 五、土地报酬递减规律

##### (一) 考试目的

测试应考人员对土地报酬递减规律的理解与掌握程度。

##### (二) 考试范围

###### 1. 土地报酬递减的含义

###### 2. 土地报酬递减的基本原理

###### 3. 土地报酬递减规律在土地估价中的应用

##### (三) 考试基本要求

掌握：土地报酬递减的含义；

熟悉：土地报酬递减的基本原理；

了解：土地报酬递减规律在土地估价中的应用。

#### 六、土地市场理论

##### (一) 考试目的

测试应考人员对土地市场理论的理解掌握程度。

##### (二) 考试范围

###### 1. 土地供给

###### (1) 土地供给的特征

###### (2) 土地供给的方式

###### 2. 土地需求

###### (1) 土地需求的特征

###### (2) 土地需求的种类

###### 3. 土地供需平衡原理

###### 4. 土地市场分析原理与方法

##### (三) 考试基本要求

掌握：土地供给与需求的特征；

熟悉：土地供给种类与方式，土地需求的种类与方式，土地供需平衡原理，土地市场分析原理与方法；

了解：我国土地供需关系的特点。

## 第四部分 土地估价方法

### 一、土地估价概念

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地估价的定义、作用及现实意义理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

1. 土地估价的定义
2. 土地估价的作用及现实意义
3. 土地估价的使用方向
4. 我国土地估价的产生背景和发展过程

#### (三) 考试基本要求

掌握：土地估价的定义、作用；

熟悉：土地估价的现实意义，土地估价的使用方向；

了解：我国土地估价的产生背景和发展过程。

### 二、土地估价的原则

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地估价原则内涵的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

1. 土地估价原则
  - (1) 预期收益原则
  - (2) 替代原则
  - (3) 最有效利用原则
  - (4) 供需原则
  - (5) 报酬递增递减原则
  - (6) 贡献原则
  - (7) 变动原则
  - (8) 合法原则
2. 不同估价原则适用范围及注意点
3. 土地估价各原则的理论依据和产生背景

#### (三) 考试基本要求

掌握：土地估价原则内涵；

熟悉：土地估价各原则的适用范围及注意点；

了解：土地估价各原则的理论依据和产生背景。

### 三、收益还原法

#### (一) 考试目的

测试应考人员对收益还原法的基本原理及其应用的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

1. 收益还原法概念
2. 收益还原法的基本公式
  - (1) 公式的内涵
  - (2) 公式的表达式
  - (3) 公式各变量的含义

## 3. 收益还原法不同情况下的公式

- (1) 预期纯收益不变情况下的公式
- (2) 预期纯收益变化情况下的公式
- (3) 还原率变化情况下的公式
- (4) 收益年期不同情况下的公式
- (5) 不同公式的应用条件

## 4. 收益还原法估价的基本步骤

- (1) 总收益测算的项目和方法
- (2) 总费用测算的项目和方法
- (3) 不同条件下纯收益测算方法
- (4) 还原率的概念、类型、主要影响因素及确定方法等
- (5) 评估价格计算公式的选择和估价结果的确定

## 5. 土地年总收益的概念、测算方法，不同情况下总收益的测算

- (1) 土地年总收益的概念
- (2) 土地年总收益的构成及计算方法
- (3) 不同条件下土地年总收益的计算要求及方法

## 6. 总费用的测算方法

- (1) 土地年总费用的概念
- (2) 土地年总费用的构成及计算方法
- (3) 不同条件下土地年总费用的计算要求及方法

## 7. 土地纯收益的概念及测算方法

- (1) 土地纯收益的概念
- (2) 土地纯收益的计算方法
- (3) 不同条件下土地纯收益的计算要求及方法

## 8. 土地还原率的概念及其确定方法

- (1) 土地还原率概念
- (2) 土地纯收益与土地价格比值调查确定还原率
- (3) 安全利率加上风险值调整确定还原率
- (4) 投资风险与投资收益率综合排序插入确定还原率
- (5) 土地还原率和综合还原率、建筑物还原率的关系

## 9. 收益还原法的适用范围

## (三) 考试基本要求

掌握：收益还原法的概念、特点、公式、估价步骤、应用要求及各种参数确定方法；

熟悉：收益还原法的适用范围。

## 四、市场比较法

## (一) 考试目的

测试应考人员对市场比较法的原理和特点理解与掌握程度。

## (二) 考试范围

1. 市场比较法概念
2. 市场比较法的特征
3. 市场比较法的原理
  - (1) 理论依据
  - (2) 适用的估价原则
  - (3) 适用的假定条件



4. 市场比较法的基本公式
  - (1) 公式的内涵
  - (2) 公式的表达式
  - (3) 公式各变量的含义
  - (4) 公式计算的基本要求
5. 市场比较法的估价步骤
  - (1) 调查与选择比较案例
  - (2) 确定价格可比基准
  - (3) 交易情况修正
  - (4) 估价期日修正
  - (5) 区域因素比较与修正
  - (6) 个别因素比较与修正
  - (7) 其他相关修正
  - (8) 确定比准价格
6. 调查与选择比较案例
  - (1) 比较案例的概念
  - (2) 比较案例的要求
  - (3) 比较案例的数据采集内容
  - (4) 比较案例的调查途径和方法
  - (5) 比较案例的选择环境
  - (6) 比较案例选择的原则和方法
7. 确定价格可比基准
  - (1) 地价可比基准的概念
  - (2) 地价可比基准确定的原则
  - (3) 可比基准的内容
  - (4) 可比基准确定的方法
8. 交易情况修正
  - (1) 交易情况的概念
  - (2) 交易情况的种类
  - (3) 交易情况修正的目的
  - (4) 不同交易情况的修正原则
  - (5) 交易情况修正系数确定方法
9. 估价期日修正
  - (1) 估价期日的概念
  - (2) 估价期日修正的目的
  - (3) 估价期日修正的原则
  - (4) 估价期日修正系数
  - (5) 权重确定方法等
10. 区域因素比较与修正
  - (1) 区域因素的概念
  - (2) 区域因素的种类
  - (3) 区域因素选择的方法
  - (4) 区域因素比较的内容
  - (5) 区域因素修正系数确定方法等

## 11. 个别因素比较与修正

- (1) 个别因素的概念
- (2) 个别因素的种类
- (3) 个别因素选择的方法
- (4) 个别因素比较的内容
- (5) 个别因素修正系数、权重确定方法

## 12. 其他相关修正的类型及修正方法

## 13. 确定比准价格

- (1) 比准价格的概念
- (2) 比准价格确定的方法

## 14. 市场比较法适用范围

- (1) 市场比较法适用范围及基本条件
- (2) 市场比较法确定其他参数的基本方法

## 15. 市场比较法的发展过程及在国外的使用

## (三) 考试基本要求

掌握：市场比较法的概念、原理、公式及估价步骤，主要参数的确定方法；

熟悉：市场比较法的特征、适用范围及应用要求；

了解：市场比较法的发展过程及在国外的使用。

## 五、成本逼近法

## (一) 考试目的

测试应考人员对成本逼近法的基本原理及其应用的理解与掌握程度。

## (二) 考试范围

## 1. 成本逼近法概念

## 2. 成本逼近法的基本公式

- (1) 公式的内涵
- (2) 公式的表达式
- (3) 公式各变量的含义
- (4) 各公式的适用条件

## 3. 成本逼近法估价步骤

- (1) 确定土地取得费
- (2) 确定土地开发费
- (3) 计算税费
- (4) 计算利息
- (5) 计算利润
- (6) 确定土地增值
- (7) 修正并确定土地价格

## 4. 土地取得费的概念、构成及计算方法

- (1) 土地取得费的概念
- (2) 土地取得费的构成及计算方法
- (3) 不同土地取得情况下土地取得费的计算要求及方法

## 5. 土地开发费

- (1) 土地开发费的概念
- (2) 土地开发费的构成及计算方法
- (3) 不同条件下土地开发费的计算要求及方法

## 6. 利息

- (1) 利息的概念
- (2) 利息计息方式及其区别
- (3) 单利与复利的计算方法

## 7. 利润

- (1) 利润的概念
- (2) 利润的计算依据
- (3) 利润的计算方法

## 8. 土地增值

- (1) 土地增值的概念
- (2) 土地增值的计算方法
- (3) 不同条件下土地增值的计算要求及方法

## 9. 土地价格修正与确定

- (1) 修正的原则及要求
- (2) 修正的因素及修正公式
- (3) 根据估价对象条件修正的要求

## 10. 成本逼近法适应范围

### (三) 考试基本要求

掌握：成本逼近法的概念、公式、估价步骤及各项成本测算；

熟悉：成本逼近法的应用特点、适用范围及要求；

了解：成本逼近法的应用限制。

## 六、剩余法

### (一) 考试目的

测试应考人员对剩余法的基本原理及其应用的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

1. 剩余法概念
2. 剩余法的基本公式
  - (1) 公式的内涵
  - (2) 公式的表达式
  - (3) 公式各变量的含义
  - (4) 各公式的适用条件
3. 剩余法估价步骤
  - (1) 最佳开发利用方式的确定
  - (2) 开发完成后不动产价值的测算
  - (3) 开发成本的计算
  - (4) 利息的计算
  - (5) 利润的计算
  - (6) 土地价格的计算
4. 最佳开发利用方式
  - (1) 最佳开发利用方式的选择依据
  - (2) 确定最佳开发利用方式所要确定的项目
5. 开发完成后不动产价值的测算
  - (1) 开发完成后不动产价值的概念
  - (2) 不同条件下不动产总价值的计算要求及方法

## 6. 开发成本

- (1) 开发成本的概念
- (2) 开发成本的构成及计算依据
- (3) 不同条件下开发成本的计算要求及方法

## 7. 利息

- (1) 剩余法中利息计算方式及其区别
- (2) 单利与复利的计算方法
- (3) 传统方法和现金流量折现法
- (4) 利息率的选取依据及确定方法

## 8. 利润

- (1) 利润的概念
- (2) 利润的计算依据
- (3) 计算利润的参数确定、计算方法

## 9. 土地价格的计算

- (1) 适用公式的选择
- (2) 土地价格的计算公式与方法

## 10. 剩余法适用范围

### (三) 考试基本要求

掌握：剩余法的概念、公式、估价步骤及各项参数的求取；

熟悉：剩余法的应用特点、适用范围；现金流量折现法和传统方法的区别；

了解：剩余法的应用领域。

## 七、路线价法

### (一) 考试目的

测试应考人员对路线价估价法的基本原理及其应用的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

#### 1. 路线价法的概念

- (1) 路线价的概念
- (2) 路线价法的概念
- (3) 路线价法的基本原理

#### 2. 与路线价估价法有关的概念

- (1) 标准深度
- (2) 里地线
- (3) 深度指数修正表
- (4) 路线价区段等

#### 3. 路线价估价法的操作步骤

#### 4. 路线价的深度修正方法

- (1) 四三二一法则
- (2) 苏慕斯法则
- (3) 霍夫曼法则
- (4) 哈柏法则等

#### 5. 其他宗地条件修正系数编制

#### 6. 路线价估价法的适用范围

#### 7. 路线价估价法的实际应用

### (三) 考试基本要求

掌握: 路线价及路线价估价法概念、基本原理、测算方法、修正系数的确定方法;

熟悉: 路线价估价法操作步骤, 路线价估价法则; 路线价修正体系内容与要求。

## 八、基准地价系数修正法

### (一) 考试目的

测试应试人员对基准地价系数修正法的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

#### 1. 基准地价系数修正法概述

##### (1) 基准地价系数修正法概念

##### (2) 基准地价系数修正法的基本原理

#### 2. 基准地价系数修正法的公式

##### (1) 公式的内涵

##### (2) 公式的表达式

##### (3) 公式各变量的含义

##### (4) 不同基准地价表达方式的修正公式及其适用条件

#### 3. 采用城镇基准地价系数修正法估价的步骤

##### (1) 基准地价成果介绍的基本要求

##### (2) 宗地级别及基准地价的确定

##### (3) 宗地影响因素调查分析与修正系数确定

##### (4) 年期修正的公式与方法

##### (5) 期日修正的依据、参数确定、方法

##### (6) 容积率修正的依据、参数确定、方法

##### (7) 开发程度及其他因素修正

##### (8) 修正确定宗地价格

#### 4. 基准地价系数修正法的适用范围

#### 5. 农用地基准地价系数修正法的类型与基本步骤

### (三) 考试基本要求

掌握: 基准地价系数修正法概念、原理、公式、步骤;

熟悉: 基准地价系数修正法的适用范围;

了解: 农用地基准地价系数修正法的类型与基本步骤。

## 第五部分 地价估价实务

### 一、宗地估价

#### (一) 考试目的

测试报考人员对宗地估价的程序、内容及要求的掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 土地估价程序

##### (1) 确定估价基本事项

##### (2) 拟订估价作业计划

##### (3) 收集资料实地踏勘

##### (4) 分析整理相关资料

##### (5) 选定方法试算价格

##### (6) 确定宗地估价结果

- (7) 撰写估价报告书
- 2. 土地估价业务受理
  - (1) 土地估价业务获取的途径
  - (2) 土地估价业务受理及应注意的问题
  - (3) 签订土地估价委托协议的重要性
  - (4) 土地估价委托协议(合同)的主要内容
  - (5) 土地估价的业务范围
- 3. 土地估价事项确定
  - (1) 土地估价目的确定
  - (2) 土地估价范围的界定与描述内容
  - (3) 土地类型的界定内容
  - (4) 土地权利状况的界定内容
  - (5) 土地估价报告使用方向的规定
  - (6) 土地估价中特别事项的内容与界定
- 4. 土地价格定义的界定
  - (1) 土地价格对应权利内涵的设定
  - (2) 土地利用条件的设定
  - (3) 土地使用年限的设定
  - (4) 土地估价期日的设定
- 5. 土地估价资料收集内容、方法及要求
  - (1) 权属资料及其内容
  - (2) 地籍图的基本要素
  - (3) 工程建设图纸的种类
  - (4) 总平面图的基本要素
  - (5) 市政管线图的种类及基本要素
  - (6) 区域规划图及资料的基本内容
  - (7) 土地交易资料基本要求
- 6. 土地估价现场调查
  - (1) 现场调查的目的
  - (2) 现场调查的内容
    - 1) 土地权属查证
    - 2) 土地实体状况查勘
    - 3) 周边环境状况调查
  - (3) 现场调查的方法
- 7. 土地市场案例调查
  - (1) 案例调查的目的
  - (2) 案例调查的内容
  - (3) 案例调查的方法
- 8. 土地估价分析
  - (1) 土地权利状况分析内容及方法
  - (2) 土地利用状况分析内容及方法
  - (3) 土地市场状况分析内容及方法
  - (4) 土地估价的假设和限制条件分析
- 9. 土地估价方法选择

- (1) 土地估价目的与适用原则的分析
- (2) 估价对象状况与估价方法适用性分析
- (3) 估价资料与估价方法可行性分析
- (4) 估价技术思路的确定
- (5) 估价方法的选择与确定

#### 10. 地价估算与确定

- (1) 估价参数的判断与确定
- (2) 不同方法估价结果分析

##### 1) 适应性分析

##### 2) 准确性分析

##### 3) 可靠性分析

- (3) 估价值的调整与确定

#### 11. 土地估价报告撰写

- (1) 土地估价报告的作用

##### 1) 描述估价对象

##### 2) 记述估价过程

##### 3) 反映估价成果

- (2) 土地估价报告的类别

##### 1) 土地估价报告

##### 2) 土地估价技术报告

- (3) 土地估价技术报告书的主要内容

##### 1) 土地估价报告的主要内容

##### 2) 土地估价技术报告的主要内容

##### (4) 土地估价报告的形式

##### (5) 土地估价报告的规范格式

##### (6) 土地估价报告的使用规定

##### (7) 土地估价报告的归档和档案管理

#### 12. 土地估价报告审核

- (1) 土地估价报告审核的目的

- (2) 土地估价报告审核的内容

##### 1) 估价人员资格

##### 2) 估价对象界定

##### 3) 估价所依据的资料的质量

##### 4) 估价假定前提和限制条件

##### 5) 市场分析

##### 6) 估价技术路线、方法选择及运用

##### 7) 地价确定的理由

##### 8) 估价结果

##### 9) 估价报告的逻辑性

#### (三) 考试基本要求

掌握：宗地估价的基本程序及各步骤的具体内容与要求；

熟悉：宗地估价业务受理、估价报告归档管理的内容及基本要求。

## 二、常见目的下土地估价

### (一) 考试目的

测试应考人员对各种常见土地估价目的下的土地估价的特点的认知程度。

## (二) 考试范围

### 1. 各种常见的土地估价目的

(1) 以国有土地使用权出让、转让、租赁、收回、收购储备、作价入股、清产核资等为目的的土地估价，包括国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让价格评估

(2) 以集体土地所有权征收补偿、集体土地使用权作价入股和转让等为目的的土地估价

(3) 以土地使用权抵押为目的的土地估价

(4) 以企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、产权交易、资产置换、合并、分立、破产、关闭、清算等经济活动为目的的土地估价

(5) 以确定和更新城镇基准地价、标定地价为目的的土地估价

(6) 以城市地价动态监测为目的的土地估价

(7) 以农用地分等定级和划分农用地综合区片价为目的的土地估价

(8) 以土地增值税等有关不动产税费征收为目的的土地估价

(9) 以司法鉴定为目的的土地估价

### 2. 各种常见土地估价目的下土地价格类别的判断和估价的主要原则确定

### 3. 各种常见土地估价目的下评估方法选择

### 4. 各种常见土地估价目的下土地估价的主要技术参数选择

### 5. 各种常见土地估价目的下土地估价的价格确定方法的特点

## (三) 考试基本要求

掌握：常见土地估价目的和相应评估价格类别的判断；

熟悉：各种常见土地估价目的下土地估价的主要原则确定，估价方法选择，主要技术参数选择，价格确定方法的特点。

## 三、常见用途土地估价

### (一) 考试目的

测试考生对不同用途土地估价的特点、价格影响因素及估价技术思路和估价方法应用的掌握程度。

### (二) 考试范围

1. 居住用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

2. 工业用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

3. 商业用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

4. 办公用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

5. 体育用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

6. 教育、科技、卫生、文化用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

7. 农用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

8. 林地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

9. 草地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

10. 水面的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

11. 基础设施用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用

## (三) 考试基本要求

掌握：居住、工业、商业、办公等用地估价的特点、价格影响因素及估价技术思路和估价方法应用；

熟悉：教育、科技、文化、卫生、体育等项用地估价的特点，价格影响因素及估价技术思路和估价方法应用；



了解：耕地、林地、草地、水面估价的一般特点、价格影响因素及估价技术思路与方法应用。

#### 四、土地分等

##### (一) 考试目的

测试应考人员对城镇土地和农用地分等知识与技能的掌握程度。

##### (二) 考试范围

###### 1. 城镇土地分等

- (1) 城镇土地分等的概念和原理
- (2) 城镇土地分等的因素因子体系
- (3) 城镇土地分等的技术路线和程序
- (4) 城镇土地分等的因素因子分值计算方法
- (5) 城镇土地分等的因素因子权重确定方法
- (6) 城镇土地等别划分方法

###### 2. 农用地分等

(1) 基本概念：农用地、农用地分等定级、标准耕作制度、农用地自然等别、农用地利用等别、农用地等别、基准作物、指定作物、光温生产潜力、气候生产潜力、标准样地等

- (2) 农用地分等的原则
  - (3) 农用地分等的方法
  - (4) 农用地分等的程序
  - (5) 农用地分等单元划分原则与方法
  - (6) 土地利用系数计算方法
  - (7) 土地经济系数计算方法
- (三) 考试基本要求

掌握：基本概念，城镇土地和农用地分等的方法，不同城镇土地和农用地土地等别影响因素；

熟悉：土地等级价的关系，城镇土地和农用地分等程序，城镇土地和农用地分等因素选择，权重确定与量化方法；

了解：农用地自然质量等指数计算，土地利用系数，土地经济系数，农用地标准耕作制度。

#### 五、土地定级

##### (一) 考试目的

测试应考人员对城镇土地和农用地定级知识与技能的掌握程度。

##### (二) 考试范围

###### 1. 城镇土地定级

- (1) 城镇土地定级的概念和原理
- (2) 城镇土地定级的因素因子体系
- (3) 城镇土地定级的技术路线和程序
- (4) 城镇土地定级的因素因子分值计算方法
- (5) 城镇土地定级的因素因子权重确定方法
- (6) 城镇土地级别划分方法

###### 2. 农用地分等

- (1) 基本概念：农用地定级、标准耕作制度、农用地级别等
- (2) 农用地等级价的关系
- (3) 农用地定级的原则

- (4) 农用地定级的程序
- (5) 农用地定级的方法
- (6) 农用地定级单元划分原则与方法
- (三) 考试基本要求

掌握: 基本概念, 城镇土地和农用地定级的方法, 不同城镇土地和农用地类型土地级别影响因素;

熟悉: 城镇土地和农用地定级程序, 城镇土地和农用地定级因素选择、权重确定与量化方法;

了解: 城市土地质量。

## 六、基准地价评估

### (一) 考试目的

测试应考人员对城镇基准地价和农用地基准地价评估知识的掌握程度, 对城镇基准地价和农用地基准地价概念, 评估的基本原理、技术路线、程序与方法等知识的理解和运用能力。

### (二) 考试范围

#### 1. 城镇基准地价

- (1) 城镇基准地价评估范围确定原则
- (2) 城镇基准地价评估的程序
- (3) 城镇基准地价评估的资料和外业调查的内容与要求
- (4) 城镇基准地价评估中样点资料的处理方法
- (5) 城镇基准地价确定的原则、方法
- (6) 城镇基准地价的内涵界定要求
- (7) 基准地价系数修正表的主要内容和编制方法
- (8) 城镇基准地价更新条件、内容和技术途径

#### 2. 农用地基准地价的评估

- (1) 农用地基准地价评估范围确定原则
- (2) 农用地基准地价评估的程序
- (3) 农用地基准地价评估的资料和外业调查的内容与要求
- (4) 农用地基准地价评估中样点资料的处理方法
- (5) 农用地基准地价评估的原则、方法
- (6) 农用地基准地价的内涵界定要求
- (7) 农用地基准地价修正系数表的主要内容和编制方法
- (8) 农用地基准地价更新条件、内容和技术要求

### (三) 考试基本要求

掌握: 城镇基准地价和农用地基准地价概念和评估的基本原理, 城镇基准地价和农用地基准地价评估的技术路线、程序和方法;

熟悉: 城镇基准地价和农用地基准地价评估外业调查的方法与要求, 城镇基准地价和农用地基准地价的确定、修正系数表的编制, 城镇基准地价和农用地基准地价更新的技术途径及方法;

了解: 城镇基准地价和农用地基准地价评估内业处理方法。

## 七、路线价评估

### (一) 考试目的

测试应考人员对路线价评估知识的掌握程度。

### (二) 考试范围

#### 1. 路线价的特点和评估范围选择条件

2. 路线价评估的基本原理
3. 路线价评估的基本程序
4. 路线价的基本表达形式
5. 路线价修正体系建立的内容和方法

(三) 考试基本要求

掌握：路线价的特点和评估范围选择条件，评估的基本原理以及程序和基本表达形式；

熟悉：路线价修正体系建立的内容和方法。

## 八、城市地价动态监测

(一) 考试目的

测试应考人员对城市地价动态监测知识的认知程度。

(二) 考试范围

1. 城市地价动态监测的概念
2. 城市地价动态监测的基本程序
3. 城市地价动态监测指标含义及其采集方法
4. 标准宗地(地价监测点)设立的要求
5. 标准宗地估价的方法与要求

(三) 考试基本要求

掌握：城市地价动态监测的概念，城市地价动态监测的基本程序，城市地价动态监测指标含义及其采集方法；

熟悉：标准宗地(地价监测点)设立的要求，标准宗地估价的方法与要求。

## 九、征地区片综合地价评估

(一) 考试目的

测试应考人员对征地区片综合地价评估知识的认知程度。

(二) 考试范围

1. 征地区片综合地价的基本概念
2. 征地区片综合地价的特点
3. 征地区片综合地价评估的基本步骤
4. 征地区片综合地价评估的方法
5. 征地区片综合地价的表达形式
6. 征地区片综合地价在征地补偿估价中的应用

(三) 考试基本要求

掌握：征地区片综合地价的基本概念和特点；

熟悉：征地区片综合地价评估的基本步骤、方法和综合区片地价的表达形式；

了解：征地区片综合地价在征地补偿估价中的应用和征地补偿制度改革的方向。

## 第六部分 地上附着物及相关财产评估知识

### 一、房屋建筑工程基础

(一) 考试目的

测试应考人员对房屋建筑工程相关基础知识的掌握程度。

(二) 考试范围

1. 房屋建筑分类
  - (1) 按用途分类
  - (2) 按建筑物层数分类

- (3) 按建筑物主要承重构件材料分类
- (4) 按建筑物承重结构体系分类

## 2. 建筑物等级

- (1) 建筑物的耐久等级
- (2) 建筑物的耐火等级
- (3) 建筑物的重要性等级
- (4) 建筑物的完损等级
- (5) 建筑物抗震设防等级

## 3. 建筑物的主要材料与结构形式

- (1) 主要建筑材料
- (2) 建筑物的主要结构形式

## 4. 建筑的基本组成与建筑构造

- (1) 建筑的基本组成
- (2) 建筑构造

## 5. 建筑工程图纸的概念与分类

- (1) 建筑工程图纸的概念
- (2) 建筑工程图纸的种类
- (3) 常见工程图纸的图例

## 6. 工程建设质量检测的概念与方法

- (1) 建筑工程质量检测的概念
- (2) 建筑工程质量检测的主要方法

## 7. 房屋建筑的评定与鉴定

- (1) 房屋完损等级评定
- (2) 危房鉴定
- (3) 建筑物可靠性鉴定
- (三) 考试基本要求

掌握：建筑等级与建筑物的组成，建筑平面图、立面图、剖面图等基本知识，建筑构造、房屋完损等级评定与危房鉴定的基本知识；

熟悉：建筑分类、建筑设备及设备图的基本知识，房屋质量检测的主要内容与方法，房屋可靠性鉴定的基本知识；

了解：房屋损坏与质量缺陷的概念，主要建筑材料的特点和用途。

## 二、建筑物估价

### (一) 考试目的

测试应考人员对建筑物估价基本方法的掌握程度。

### (二) 考试范围

- 1. 建筑物与构筑物估价的概念
- 2. 建筑物与构筑物的价格特征和类型
  - (1) 建筑物与构筑物的价格特征
  - (2) 建筑物价格的类型
- 3. 建筑物与构筑物估价的基本方法
  - (1) 重置价格折旧法
  - (2) 对照法
  - (3) 建筑物残余法
  - (4) 比较法

4. 建筑物估价的基本原则
5. 建筑物估价的基本程序
6. 房屋质量缺陷损失评估
  - (1) 房屋质量缺陷损失的含义
  - (2) 房屋质量缺陷损失的评估要求
  - (3) 房屋质量缺陷损失的评估方法
  - (4) 房屋质量缺陷损失评估的基本程序

(三) 考试基本要求

掌握：建筑物与构筑物估价的概念和基本方法；

熟悉：建筑物与构筑物的价格特征，房屋质量缺陷损失评估的概念；

了解：建筑物价格评估现场勘察的要求与技巧，房屋质量缺陷损失评估的方法。

三、其他附着物估价

(一) 考试目的

测试应考人员对土地附着物估价基本方法的了解和掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土地附着物估价的概念
2. 土地附着物种类及价格特征
  - (1) 土地附着物种类
  - (2) 土地附着物价格特征
3. 土地附着物估价的基本原则
4. 不同土地附着物估价的程序
5. 土地附着物估价的基本方法

(1) 补偿标准法

(2) 比较法

(3) 成本法

(4) 收益补偿法

(三) 考试基本要求

掌握：土地附着物估价的概念和基本方法；

熟悉：土地附着物种类及价格特征；

了解：土地附着物现场勘察的要求与技巧。

四、相关机器设备评估

(一) 考试目的

测试应考人员对机器设备评估方法的掌握和运用情况。

(二) 考试范围

1. 机器设备的含义
2. 机器设备的分类
  - (1) 一般机器设备的分类和特点
  - (2) 与房地产相关的机器设备
3. 机器设备评估的特点
4. 机器设备评估的步骤、基本方法
5. 机器设备评估中成本的实体性贬值与经济性贬值的估算方法

(三) 考试基本要求

掌握：机器设备评估的步骤、基本方法；

熟悉：与房地产相关的机器设备的特点，机器设备评估中成本的实体性贬值与经济性贬值

值的估算方法；

了解：一般机器设备的分类和特点。

## 第七部分 土地相关税收知识

### 一、税收基本理论

#### (一) 考试目的

测试应考人员对税收基本理论的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 税收概念与特征

###### (1) 税收概念

###### (2) 税收的特征

##### 2. 税收分类

###### (1) 按税赋能否转嫁分类

###### (2) 按课税对象性质分类

###### (3) 按税收收入的归属分类

###### (4) 按税收与价格的关系分类

###### (5) 按税收计量标准分类

###### (6) 按现行预算科目和统计口径分类

##### 3. 税收主体与目的

###### (1) 税收主体

###### (2) 税收的目的

###### (3) 税收的性质

##### 4. 税制

###### (1) 税制概念

###### (2) 税制的构成要素

##### 5. 税基与税率

###### (1) 税基概念

###### (2) 税率概念

###### (3) 税率的种类

#### (三) 考试基本要求

掌握：税收概念，税收主体，税制概念及构成要素，税基与税率；

熟悉：税收的特征，税收的分类；

了解：税收的目的。

### 二、土地税收

#### (一) 考试目的

测试应考人员对税收知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 城镇土地使用税

###### (1) 城镇土地使用税概念

###### (2) 土地使用税的计税依据

##### 2. 耕地占用税

###### (1) 耕地占用税概念

###### (2) 耕地占用税的计税依据

### 3. 土地增值税

#### (1) 土地增值税概念

#### (2) 土地增值税的计税依据

#### (三) 考试基本要求

掌握：城镇土地使用税概念及计税依据，耕地占用税概念及计税依据；

熟悉：土地增值税概念及计税依据。

### 三、房产税

#### (一) 考试目的

测试应考人员对房屋税收知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

#### 1. 房产税

##### (1) 房产税概念

##### (2) 房产税的计税依据

#### 2. 房地产税

##### (1) 房地产税概念

##### (2) 房地产税的计税依据

#### (三) 考试基本要求

掌握：房产税的概念及计税依据；

熟悉：房地产税的概念及计税依据。

### 四、其他相关税收

#### (一) 考试目的

测试应考人员对相关税收知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

#### 1. 营业税

##### (1) 营业税概念

##### (2) 营业税的计税依据

#### 2. 城市维护建设税

##### (1) 城市建设维护税概念

##### (2) 城市建设维护税的计税依据

#### 3. 教育费附加

##### (1) 教育费附加概念

##### (2) 教育费附加的计收依据

#### 4. 企业所得税

##### (1) 企业所得税概念

##### (2) 企业所得税的计税依据

#### 5. 契税

##### (1) 契税概念

##### (2) 契税的计税依据

#### 6. 印花税

##### (1) 印花税概念

##### (2) 印花税的计税依据

#### (三) 考试基本要求

掌握：营业税概念及计税依据，企业所得税概念及计税依据，契税概念及计税依据；

熟悉：城市维护建设税概念及计税依据，教育费附加概念及计收依据；

了解：印花税概念及计税依据。

## 第八部分 金融知识

### 一、金融基础

#### (一) 考试目的

测试应考人员对金融基础知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

1. 金融概念
2. 货币概念
3. 信用的概念与形式

#### 4. 金融体系

(1) 金融体系的概念与分类

(2) 银行金融机构

(3) 非银行金融机构

#### 5. 中央银行

(1) 中央银行概念

(2) 中央银行的职能

#### 6. 商业银行

(1) 商业银行概念

(2) 商业银行的职能

#### 7. 外汇与汇率

(1) 外汇的含义

(2) 汇率的含义

#### (三) 考试基本要求

掌握：现代金融和货币概念，信用形式和金融体系的种类，中央银行与商业银行概念和基本职能，外汇与汇率的含义；

熟悉：金融工具的分类，中央银行的职能；

了解：信用的概念，银行的含义，国际金融体系，我国的非银行金融机构及其分类。

### 二、保险基础

#### (一) 考试目的

测试应考人员对保险基础知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试基本要求

掌握：保险概念，保险的原则；

熟悉：保险的基本职能与派生职能；

了解：保险合同的构成和含义，保险业监管。

#### (三) 考试范围

#### 1. 保险概念

(1) 保险的经济含义

(2) 保险的法律含义

(3) 保险形成的条件

#### 2. 保险职能

(1) 保险的基本职能

(2) 保险的派生职能

#### 3. 保险合同



- (1) 保险合同的含义
- (2) 保险合同的构成

#### 4. 保险的基本原则

- (1) 保险利益原则
- (2) 最大诚信原则
- (3) 近因原则
- (4) 补偿原则

#### 5. 保险业监管

### 三、证券基础

#### (一) 考试目的

测试应考人员对证券相关知识的理解与掌握程度

#### (二) 考试范围

##### 1. 证券

- (1) 证券概念
- (2) 商品证券
- (3) 货币证券
- (4) 资本证券
- (5) 证券市场

##### 2. 股票

- (1) 股票的含义
- (2) 股票的分类
- (3) 股票的基本特征

##### 3. 债券

- (1) 债券概念
- (2) 债券的分类
- (3) 债券的特征

##### 4. 证券投资基金

- (1) 证券投资基金概念
- (2) 证券投资基金分类
- (3) 证券投资基金的设立、发行与交易

#### (三) 考试基本要求

掌握：证券概念，股票的含义及特征，债券概念及特征，证券投资基金概念；

熟悉：股票的分类，债券的分类；

了解：证券市场，债券与股票比较，证券投资基金分类，证券投资基金的设立、发行及交易。

## 第九部分 会计与统计知识

### 一、会计知识

#### (一) 考试目的

测试应考人员对会计相关知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 会计概念与作用

- (1) 会计概念
- (2) 会计的作用

## 2. 会计核算基本前提

- (1) 会计主体
- (2) 持续经营
- (3) 会计分期
- (4) 货币计量

## 3. 资产概念及其分类

- (1) 资产概念
- (2) 资产的特征
- (3) 资产的分类

## 4. 负债概念及其分类

- (1) 负债概念
- (2) 负债的分类

## 5. 所有者权益概念及其特征

- (1) 所有者权益概念
- (2) 所有者权益的特征

## 6. 收入概念及其特征

- (1) 收入概念
- (2) 收入的特征

## 7. 费用概念及其特征

- (1) 费用概念
- (2) 费用的特征

## 8. 利润概念

## 9. 主要会计报表概念

### (三) 考试基本要求

掌握：会计基本概念及作用，会计核算基本前提，资产概念及其分类，负债概念及其分类，所有者权益概念及其特征，收入概念及其特征，费用概念及其特征，利润概念，主要会计报表概念；

熟悉：资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润的核算，会计报表的编制及分析；

了解：以上概念及核算方法的实际运用。

## 二、统计知识

### (一) 考试目的

测试应考人员对统计相关知识的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

#### 1. 统计概念

- (1) 统计学概念
- (2) 统计学特点
- (3) 统计活动
- (4) 统计研究常用方法
- (5) 统计工作中的常见概念

#### 2. 统计设计

- (1) 统计设计基本分类
- (2) 统计设计与主要内容
- (3) 统计指标的含义与分类
- (4) 统计指标设计的基本要求与主要内容

(5) 统计指标体系设计时应遵循的原则

### 3. 统计调查

(1) 统计数据的主要来源

(2) 常见的统计调查方法

(3) 常用的调查方式

(4) 统计调查方案

### 4. 统计整理

(1) 统计整理概念

(2) 统计整理的内容

(3) 统计分组

(4) 统计表

### 5. 统计指标种类

(1) 总量指标

(2) 相对指标

(3) 平均指标

(4) 变异指标

### 6. 时间数列分析

(1) 时间序列

(2) 时间数列种类

(3) 时间数列分析技术

### 7. 相关关系与回归分析

(1) 相关关系

(2) 相关分析

(3) 回归分析

(三) 考试基本要求

掌握：统计指标设计的基本要求与主要内容，综合指标的计算与分析，时间数列的编制、计算与分析，相关系数的计算与分析，线性回归方程的计算与分析；

熟悉：统计的基本概念，统计调查方案的设计与实施，统计分组的作用与方法，统计表的编制与应用；

了解：统计的研究对象、特点与作用，统计分析的基本方法，统计设计的意义、种类、原则要求与主要内容，统计调查的意义与种类，统计整理的意义与内容。

## 第十部分 土地与房屋测量知识

### (一) 考试目的

测试应考人员对土地与房屋测量基础知识的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

#### 1. 测量误差与精度

(1) 测量误差的概念

(2) 测量精度的概念

#### 2. 房地产测绘的技术规范

(1) 房地产测绘规范的含义

(2) 房地产测绘的现行国家标准

#### 3. 房地产测绘的精度要求

## 4. 土地与房屋测绘中的相关图纸

- (1) 地形图
- (2) 地籍图
- (3) 房产图

## 5. 土地面积测算方法

- (1) 图解法
- (2) 解析法

## 6. 房屋面积种类

- (1) 建筑面积和使用面积
- (2) 套内建筑面积
- (3) 公用建筑面积、分摊公用建筑面积
- (4) 预测面积、实测面积
- (5) 合同约定面积、产权登记面积

## 7. 房屋面积测算

- (1) 房屋面积测算方法
- (2) 房屋面积的测算内容

## 8. 公用建筑面积分摊系数计算方法

## (三) 考试基本要求

掌握：土地与房屋测绘图纸种类与要素，土地面积测算方法，房屋面积测算及分摊；

熟悉：测量误差与精度的概念，土地与房屋测绘的技术规范及精度要求，房屋面积种类与含义；

了解：土地及房屋测绘的特点。

## 第十一部分 城市经济与城市规划知识

### 一、经济学基础

#### (一) 考试目的

测试应考人员对经济学基本概念与原理的理解和掌握程度。

#### (二) 考试范围

## 1. 供给与需求理论

- (1) 需求、需求曲线、需求函数
- (2) 供给、供给曲线
- (3) 价格、产品均衡价格
- (4) 弹性、需求价格弹性、需求收入弹性、供给价格弹性
- (5) 市场出清
- (6) 供求原理及实际意义

## 2. 市场竞争理论

- (1) 市场结构类型
- (2) 完全竞争型市场、垄断竞争型市场、寡头型市场、垄断型市场
- (3) 市场结构区分的意义

## 3. 收入分配理论

- (1) 生产函数、边际产量
- (2) 土地要素报酬的决定原理

## 4. 市场与政府

- (1) 市场失灵
- (2) 垄断
- (3) 外部性
- 5. 宏观经济有关概念
  - (1) 国内生产总值、国民收入、个人可支配收入
  - (2) 乘数效应
  - (3) 经济增长率、经济周期或商业周期
  - (4) 失业率、结构性失业
  - (5) 通货膨胀率
- 6. 宏观经济政策
  - (1) 财政政策、财政收入政策、财政支出政策
  - (2) 货币政策
  - (3) 供给政策
  - (4) 货币政策的主要工具
  - (5) 宏观经济政策目标
  - (6) 经济增长与土地市场的关系
- (三) 考试基本要求

掌握：供给与需求理论，市场竞争理论，收入分配理论，宏观经济有关概念；

熟悉：市场与政府的关系；

了解：宏观经济政策。

## 二、城市经济学

### (一) 考试目的

测试应考人员对城市经济学知识的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

- 1. 城市及城市经济增长
  - (1) 城市及其分类
  - (2) 城市经济学
  - (3) 城市经济增长
- 2. 单一中心土地利用
  - (1) 制造商投标租金函数
  - (2) 写字楼投标租金函数
  - (3) 住宅密度概念
- 3. 城市郊区化
  - (1) 城市郊区化及其原因
  - (2) 城市郊区次中心地带
  - (3) 人口郊区化及其原因
  - (4) 制造业、零售商业及写字楼郊区化的原因
- 4. 城市土地利用控制与利用分区
  - (1) 城市土地利用分区
  - (2) 城市土地规模利用与集约利用
  - (3) 控制人口增长的途径
  - (4) 设定城市发展边界或城市服务边界的作用
- (三) 考试基本要求

掌握：城市及城市经济增长、城市土地利用控制、城市土地利用分区理论；

熟悉：单一中心土地利用理论；

了解：城市郊区化现象。

### 三、城市规划

#### (一) 考试目的

测试应考人员对城市规划基本概念、原理与方法的理解和掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 城市发展与城镇化

(1) 城市发展概念

(2) 城镇化概念

##### 2. 城市规划体系与任务

(1) 城市规划概念

(2) 城市规划的主要任务

(3) 城市规划的作用

(4) 城市规划体系

(5) 城市规划的自然、经济和技术依据

(6) 城市用地评价

##### 3. 城市总体规划

(1) 城市规划纲要的内容

(2) 城市总体规划的含义、主要内容

(3) 主要成果及审批制度

##### 4. 城市详细规划

(1) 详细规划类型

(2) 详细规划的主要任务

(3) 详细规划的基本内容

(4) 居住区规划设计

##### 5. 城市主要基础设施规划

(1) 城市基础设施概念

(2) 城市基础设施类别

(3) 城市基础设施规划的主要内容

##### 6. 城市规划实施管理

(1) 城市规划行政

(2) 城市规划的法规体系

(3) 我国城市规划的实施管理体制

#### (三) 考试基本要求

掌握：城市发展、城镇化、城市规划体系与任务、城市详细规划的概念与内容；

熟悉：城市总体规划、城市主要基础设施规划的概念与内容；

了解：城市规划实施管理。

## 第十二部分 地产开发与工程造价知识

### 一、土地开发

#### (一) 考试目的

测试应考人员对土地开发知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

##### 1. 土地开发概念

2. 土地开发程序
3. 开发土地获得途径与程序
4. 土地开发过程管理
5. 开发土地的转让
6. 土地开发成本构成

(三) 考试基本要求

掌握：土地开发的程序；

熟悉：土地开发过程管理，土地开发成本构成，开发土地获得途径与程序，开发土地的转让；

了解：土地开发的不同形式。

## 二、房地产开发

### (一) 考试目的

测试应考人员对房地产开发的理解与掌握程度。

### (二) 考试范围

1. 房地产开发概念
2. 房地产开发主要程序
  - (1) 投资机会寻找与筛选
  - (2) 细化投资方案
  - (3) 可行性研究
  - (4) 合同谈判
  - (5) 正式签署有关合作协议
  - (6) 工程建设
  - (7) 竣工投入使用
  - (8) 房地产资产管理
3. 房地产开发可行性研究的主要内容
  - (1) 项目概况
  - (2) 开发项目用地现状调查及动迁安置
  - (3) 市场分析和建设规模确定
  - (4) 规划设计方案选择
  - (5) 资源供给
  - (6) 环境影响和环境保护
  - (7) 项目开发组织机构、管理费用研究
  - (8) 开发建设计划
  - (9) 项目经济及社会效益分析、环境分析
  - (10) 结论及建议
4. 房地产开发可行性研究步骤
  - (1) 接受委托
  - (2) 调查研究
  - (3) 方案选择和优化
  - (4) 财务评价和综合评价
  - (5) 编制可行性研究报告
5. 房地产开发市场调查与分析
  - (1) 房地产市场调查基本步骤
  - (2) 不同类型房地产市场调研内容

- (3) 房地产市场分析基本步骤
- (4) 房地产市场分析主要内容
- (5) 房地产市场分析基本方法
- 6. 房地产投资项目经济评价
  - (1) 现金流量
  - (2) 资金等效值
  - (3) 房地产投资项目经济评价指标
  - (4) 项目不确定型变量
  - (5) 不确定性分析方法
- (三) 考试基本要求

掌握：房地产开发的概念与主要程序，房地产开发项目可行性研究的主要内容，各类经济评价指标的意义和计算方法，各种不确定性分析；

熟悉：房地产开发可行性研究步骤，房地产开发市场调查与分析；

了解：不同类型房地产市场调研，现金流量分析。

### 三、工程造价

#### (一) 考试目的

测试应考人员对建筑工程造价相关基知识的理解与掌握程度。

#### (二) 考试范围

- 1. 工程项目与工程建设项目
  - (1) 工程项目概念
  - (2) 工程建设项目概念
- 2. 工程建设项目分类
  - (1) 按建设性质分类
  - (2) 按投资作用分类
  - (3) 按项目规模分类
- 3. 工程造价
  - (1) 工程造价概念
  - (2) 工程造价的构成
- 4. 工程建设定额
  - (1) 工程建设定额概念
  - (2) 工程建设定额的主要内容
- 5. 工程量清单
  - (1) 工程量清单概念
  - (2) 工程量清单计价的内容
- 6. 建筑工程量及其计算
  - (1) 建筑工程量计算的含义
  - (2) 建筑工程量计算的主要依据
- 7. 概算定额与概算指标
  - (1) 概算定额概念
  - (2) 概算指标概念与分类
- 8. 投资估算指标
  - (1) 投资估算指标概念
  - (2) 投资估算指标的编织方法
  - (3) 投资估算指标分类



## 9. 设计概算

- (1) 设计概算的含义与分类
- (2) 单位工程概算的含义与分类
- (3) 单项工程综合概算的含义
- (4) 建设项目总概算的含义

## 10. 施工图预算

- (1) 施工图预算的内容
- (2) 施工图预算的作用
- (3) 施工图预算分类

## 11. 工程变更与合同价款调整

- (1) 工程变更的种类
- (2) 变更合同价款的主要方法

## 12. 工程索赔

- (1) 工程索赔的含义
- (2) 工程索赔产生的常见原因
- (3) 工程索赔事件分类

## 13. 工程建设竣工决算

## 14. 工程保修及保修费用

- (1) 工程质量保修制度的内容
- (2) 工程质量保修费用的含义
- (三) 考试基本要求

掌握：工程项目与工程建设项目，工程造价，工程建设竣工决算；

熟悉：工程建设项目分类，工程建设定额，建筑工程量及其计算，概算定额与概算指标，投资估算指标，设计概算的主要内容；

了解：工程量清单计价，建筑工程量计算规则，施工图预算，工程变更与工程索赔，工程保修及保修费用。

## 第十三部分 土地估价行业管理知识

### (一) 考试目的

测试应考人员对土地估价行业管理制度的理解程度。

### (二) 考试范围

#### 1. 土地估价师

- (1) 土地估价师资格考试制度
- (2) 土地估价师执业管理
- (3) 土地估价师的从业条件
- (4) 土地估价师的继续教育要求
- (5) 土地估价师的职业道德

#### 2. 土地评估机构

- (1) 土地估价机构工商设立的基本条件
- (2) 土地估价机构行业协会注册条件
- (3) 土地估价机构的基本组织形式

#### 3. 土地估价行业协会

- (1) 土地估价行业协会的性质
- (2) 土地估价行业协会的职能

#### 4. 土地估价行业自律的基本内容

##### (三) 考试基本要求

掌握：土地估价师的从业条件，土地估价师的职业道德；

熟悉：设立土地估价机构的基本条件、基本组织形式，土地估价师资格考试制度，土地估价行业协会的职能；

了解：土地估价行业协会的职责和行业自律管理。